

BEGRÜNDUNG

zum

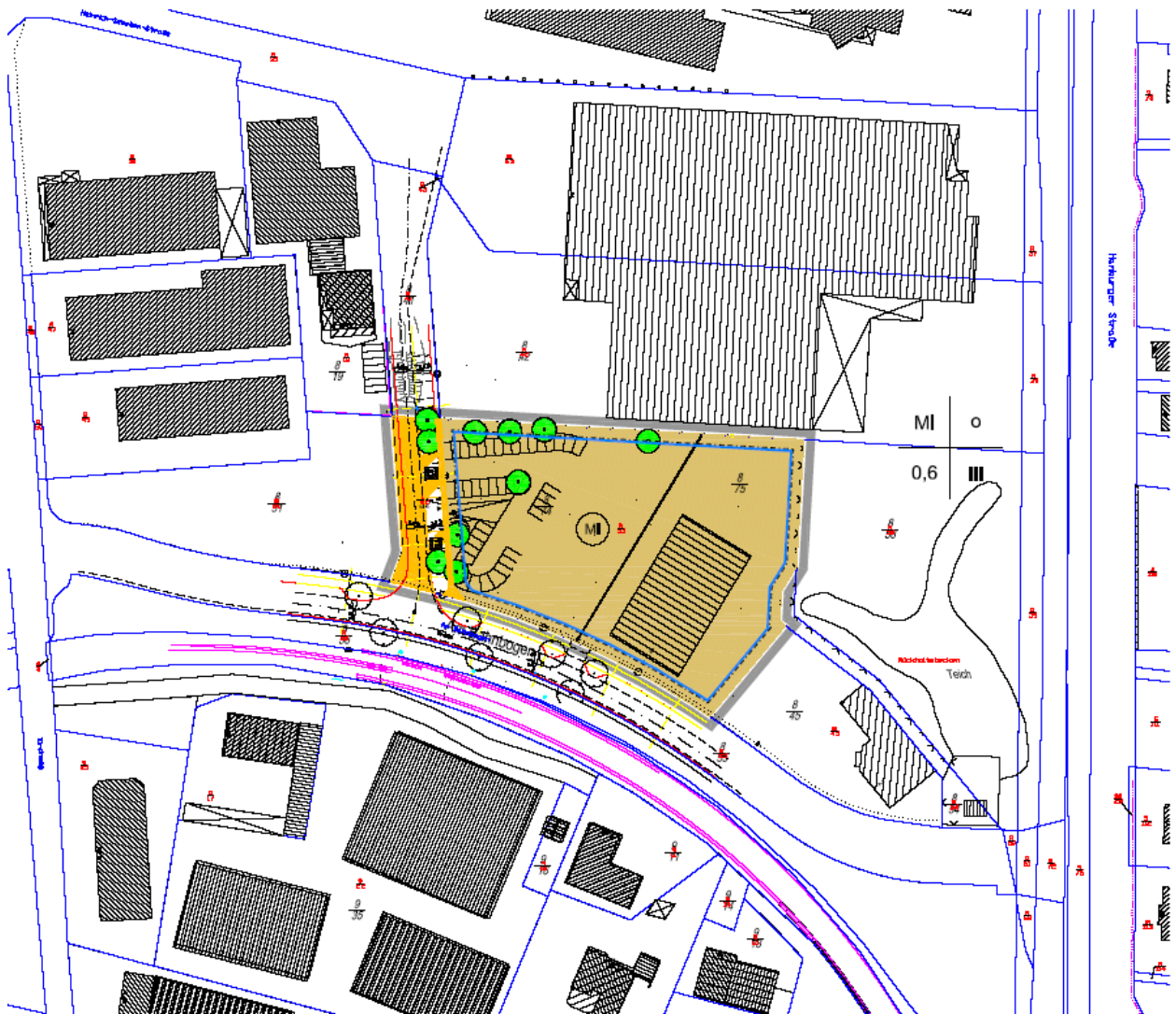
Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg -

Kirchweg/Gutenbergstraße“,

10. Änderung (nördlich Am Bahnbogen)

der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsanlass und Ziele
- 2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen
- 3.0 Lage und Bestand des Plangebietes
- 4.0 Planinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und Gestaltung
 - 4.4 Städtebauliche Daten
- 5.0 Verkehr
- 6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 8.0 Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 28.11.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“, 10. Änderung, für das Gebiet südlich des Toom-Baumarktes - westlich des ATU-Betriebes - östlich der Heinrich-Sebelien-Straße - nördlich der Straße Am Bahnbogen - im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Baugrenzen und die Streichung der Einschränkung der Geschossflächenzahl die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

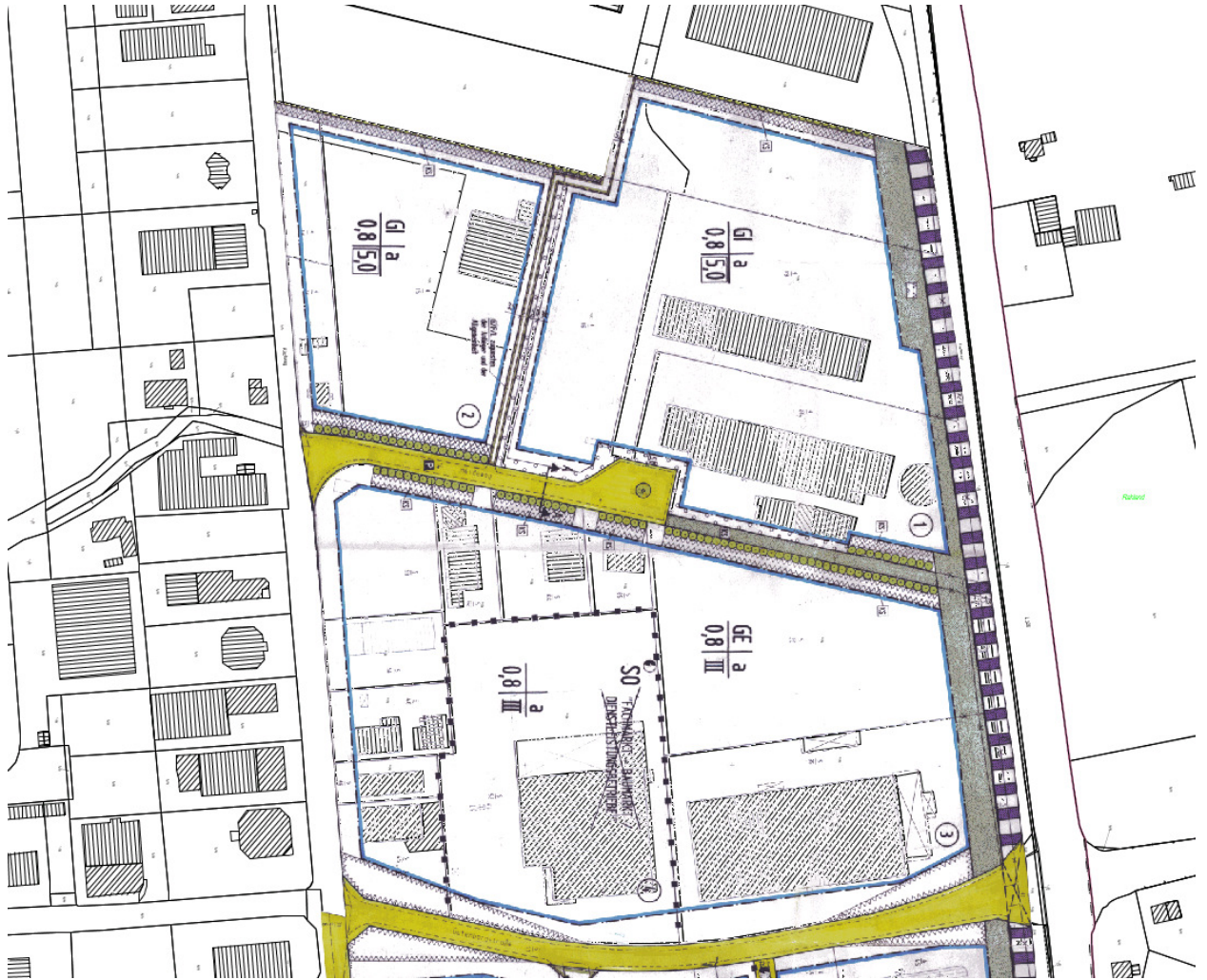
Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

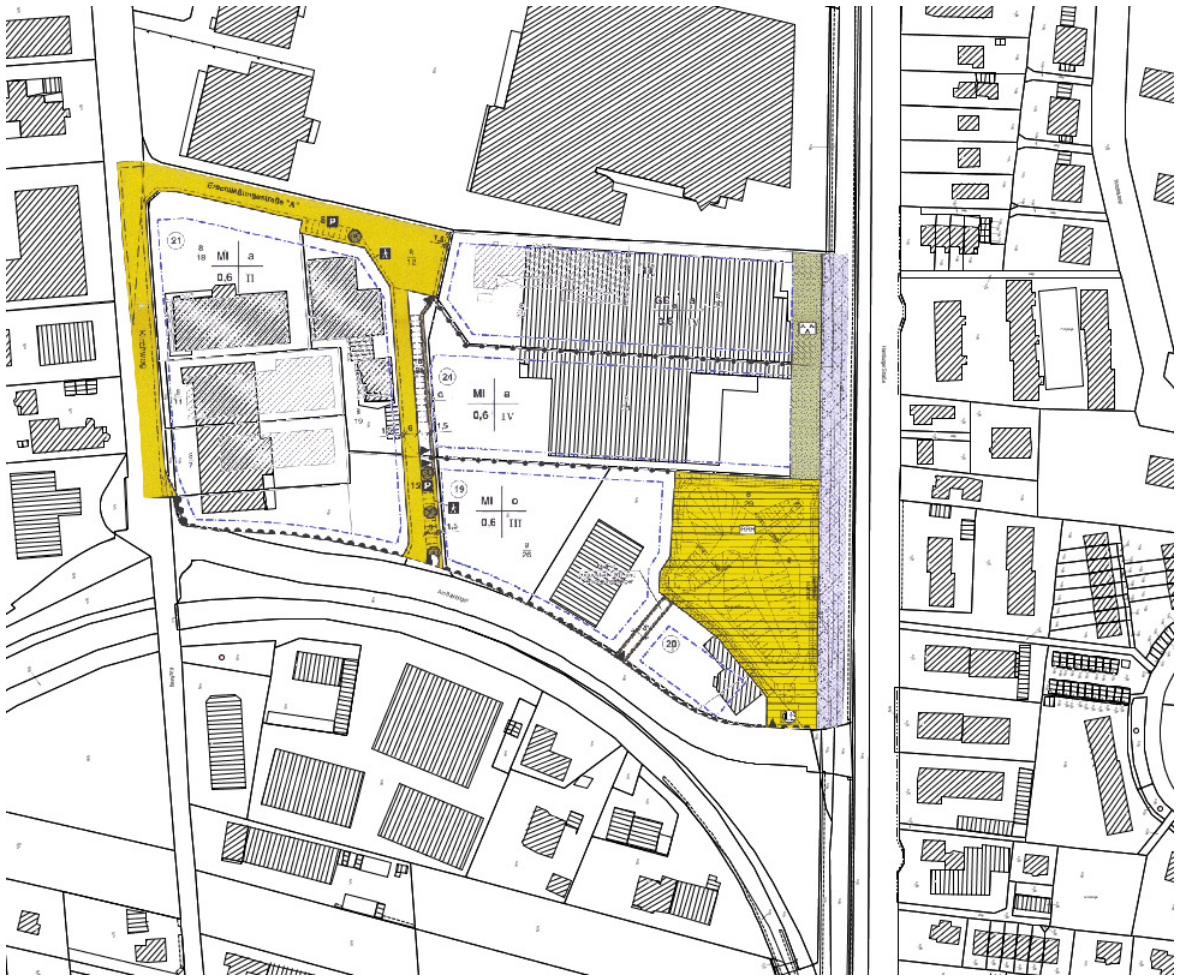
1.2 Planungsanlass und Ziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 59 hat als

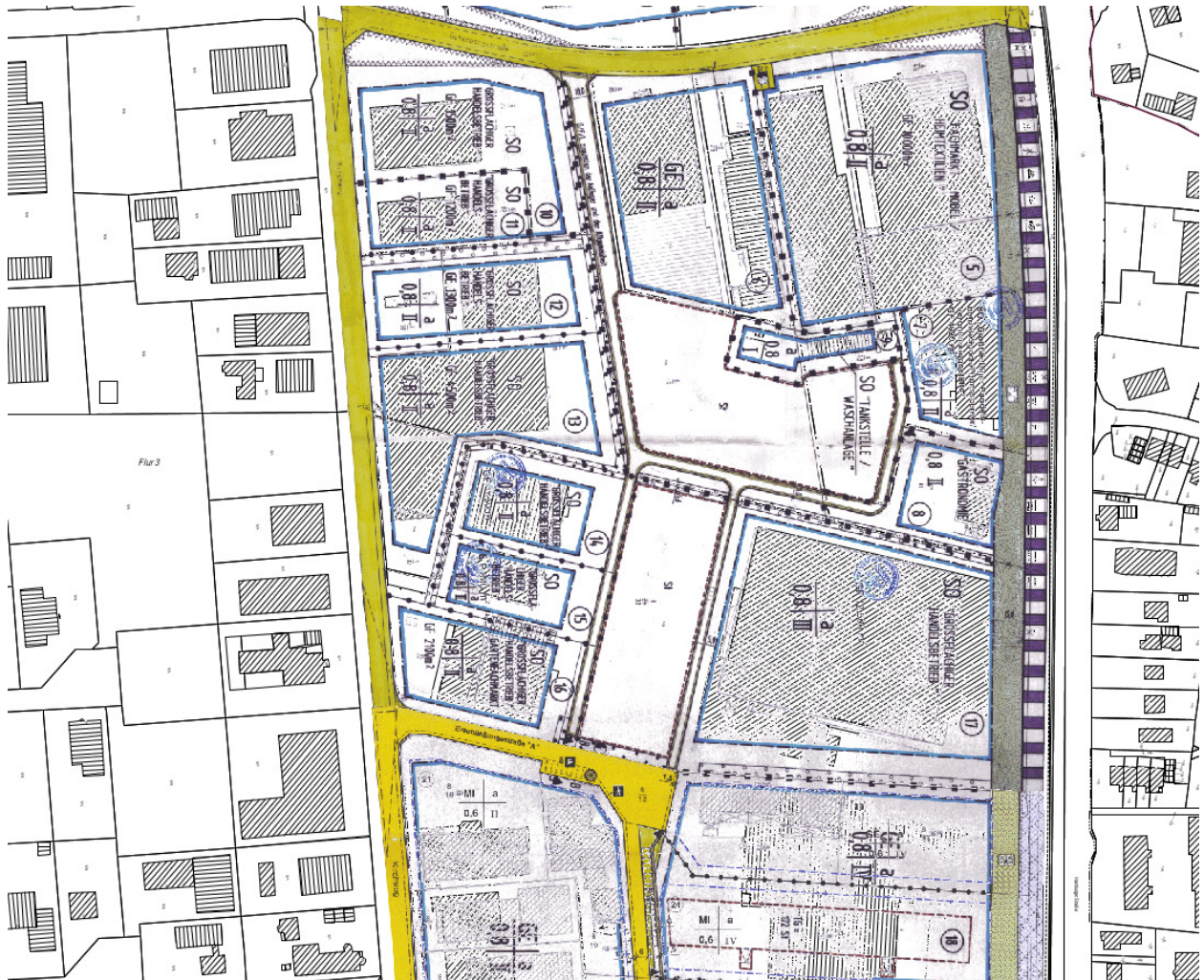
wichtiges städtebauliches Ziel die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung verfolgt. So sind im Norden des Bebauungsplanes nördlich der Gutenbergstraße Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt.



Im südlichen Bereich wurden, im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“ Mischgebiete festgesetzt.



Dazwischen befindet sich ein Gebiet, südlich der Gutenbergstraße bis einschließlich real und dem Garten-Center, der durch Sondergebiete zumeist mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb“ geprägt ist.



Für das im Geltungsbereich der 1. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg / Gutenbergstraße“ belegene Grundstück wurde ein Antrag gestellt, die Geschossfläche des Mischgebietes von 300 m² auf 500 m² zu erhöhen und die vorhandenen Baugrenzen geringfügig zu erweitern.

Der Bebauungsplan Nr. 59 (Ursprungsplan) setzte für dieses Gebiet Gewerbegebiet fest, in der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde dann die Fläche in ein Mischgebiet mit folgenden Festsetzungen umgewandelt:

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 5,8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind Spielhallen u. ä. Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Betriebe, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
- 1.4. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet, den Gewerbegebieten 3, 6, 18, 19, 20 und den Industriegebieten sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) 3 BauNVO bzw. § 8 (2) 1 BauNVO bzw. § 9 (2) 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeughandels, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe (nur bei Bedarf bis zu einer Größe von 300 qm GF) zulässig, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im Rahmen dieser Änderung wird die textliche Festsetzung 1.4 überarbeitet, um eine Klarstellung der Bebauungsplansatzung für diesen Bereich zu erwirken.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größe, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

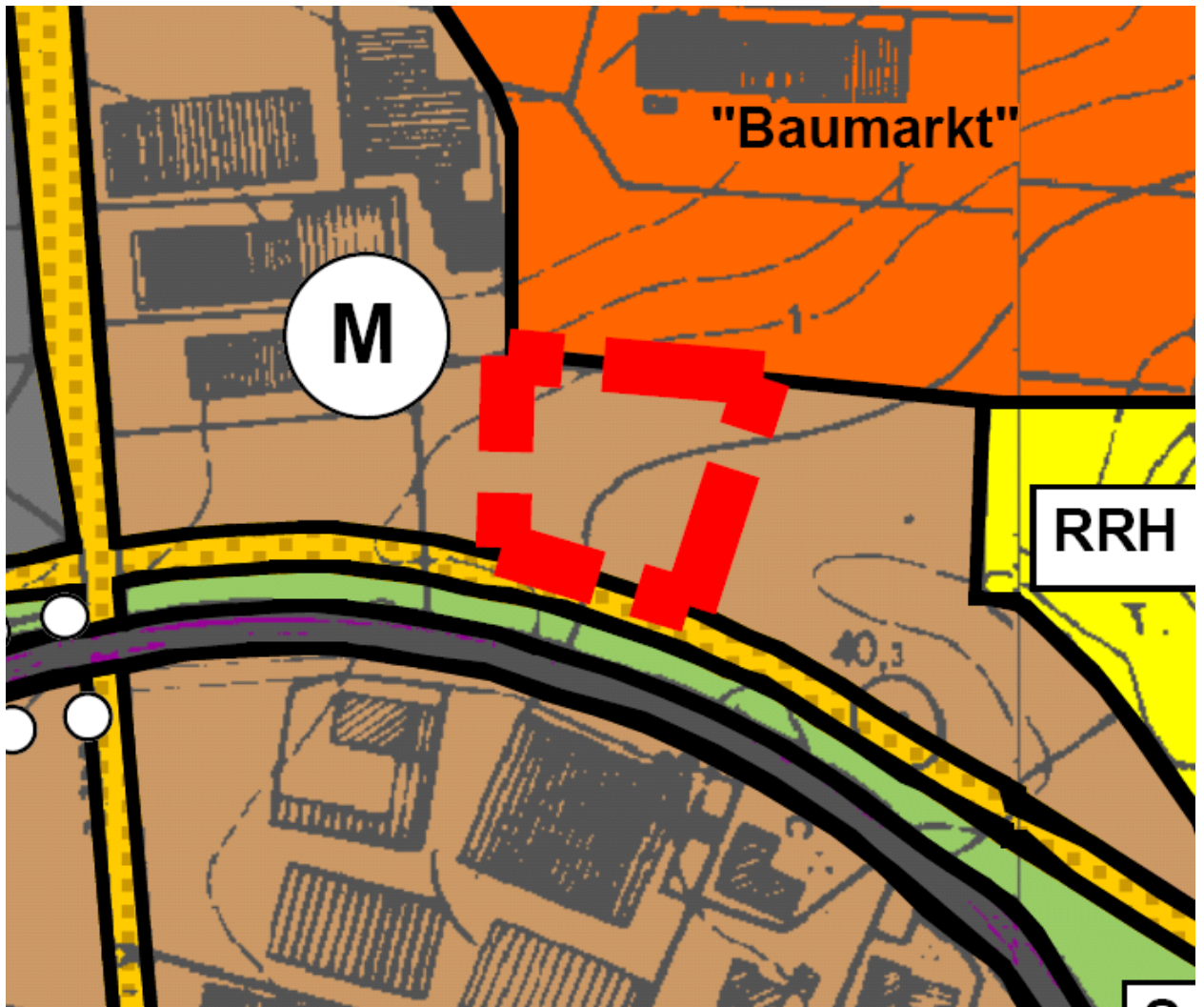
Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Henstedt-Ulzburg ist Stadtrandkern 1. Ordnung, damit den Unterzentren mit entsprechenden Einkaufseinrichtungen gleichgestellt. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches. Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich stehen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben zu.

Durch die geplante Änderung können Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche aufgrund der Vorgaben der Baunutzungsverordnung nicht größer als 1.200 m² GF, entstehen. Die Vorgaben der Landesplanung werden somit berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 10. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“ östlich der Heinrich-Sebelien-Straße - südlich des Baumarktes - westlich des Honda-Händlers - nördlich der Straße Am Bahnbogen- im Ortsteil Ulzburg.

4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 10. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist als Mischgebiet festgesetzt. Die textlichen Vorgaben des Ursprungsplanes gelten mit Ausnahme der Festsetzung 1.4 auch weiterhin. Diese wird wie folgt überarbeitet:

In dem in der Planzeichnung (Teil A) den Gewerbegebieten und den Industriegebieten sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) 3 BauNVO bzw. § 8 (2) 1 BauNVO bzw. § 9 (2) 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeughandels, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe (nur bei Bedarf bis zu einer Größe von 300 qm GF) zulässig, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Mischgebiet durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg Kirchweg - Gutenbergstraße".

4.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A), durch eine graue Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

5.0 Verkehr

Das Gebiet wird von der Heinrich-Sebelien-Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie 196 A Henstedt-Ulzburg – Gewerbegebiet Ulzburg (mo.-sa.) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Ulzburg, Kirchweg (Mitte) befindet sich direkt am Plangebiet. Am Haltepunkt A Henstedt-Ulzburg bestehen Verknüpfungen an die Schnellbahnlinien A1 und A3 und damit an das HVV-Schnellbahnnetz sowie an weitere Buslinien.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

8.0 Umweltbericht

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Eine bereits überplante Fläche wird lediglich in ihrer Nutzungsvielfalt verändert. Größere Eingriffe werden durch das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht ausgelöst, da die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse der Fläche nicht verändert wird.

Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

Oberflächenentwässerung

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser wird über Sammler dem vorhandenen Regenrückhaltebecken Kirchweg-Süd zugeführt. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens für das zusätzliche Niederschlagswasser ist ausreichend.

Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Zusammenfassung

Ziel der Planung

Für das im Geltungsbereich der 1. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg / Gutenbergstraße“ belegene Grundstück wurde ein Antrag gestellt, die Geschossfläche des Mischgebietes von 300 m² aus der Planzeichnung zu entfernen und die vorhandenen Baugrenzen geringfügig zu erweitern.

Istzustand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Einzelhandelsbetriebe.

Prognose

Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht zusätzlich erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Die Grundwasserneubildung wird nicht zusätzlich beeinträchtigt. Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich nicht ergeben.

Alternative Möglichkeiten:

Es handelt sich um eine Maßnahme, die nur an dieser Stelle in dieser Form ausgeführt werden kann.

Ergebnis

Durch die Maßnahme entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt.

Henstedt-Ulzburg, 28.03.2007

Der Bürgermeister